SEÑOR PRESIDENTE.- Habiendo número, está abierta la sesión.

(Es la hora 16 y 22 minutos)

La Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial de la Cámara de Senadores recibe con mucho gusto a la delegación del Plenario de Cooperativas de Viviendas de Propietarios y Conjuntos Habitacionales, integrada por el Secretario General, señor Gustavo López, y los Directores Generales, señores Marcelo Olivera y Bruno López.

SEÑOR LÓPEZ (Gustavo).- Generalmente, nuestra concurrencia a las comisiones parlamentarias es para plantear reclamos o problemas referidos al tema de la vivienda. Es bueno aclarar que en esta oportunidad venimos, básicamente, a informar sobre la firma de un convenio con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente. Este convenio –que ya está concluido– es para nosotros un punto muy importante porque recoge buena parte de los reclamos que esta organización ha venido planteando desde el año 2001 a la fecha, no sin haber corrido, durante todo ese tiempo, detrás de una serie de problemas que fueron bastante complejos. Me refiero a las dificultades que hemos tenido desde siempre con el Banco Hipotecario del Uruguay, pero sobre todo durante la gestión del último Directorio. Vaya un agradecimiento al señor Senador Arana –en ese momento Ministro de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente– quien facilitó una salida porque destrabó un conflicto muy arduo que teníamos con relación a dos concepciones sobre la política de vivienda. Una de ellas se basaba en un Banco Hipotecario que asumió un recupero de carteras con una visión estrictamente comercial, a la cual nos oponíamos porque nos parecía que no reflejaba las soluciones de fondo que demandaban la problemática y la gente. De ahí que elaboramos una plataforma programática con lo que nos parecía era el eje de la discusión, que arrancaba con la tasa de interés, seguía con los subsidios y, básicamente, analizaba los saldos iniciales de la vivienda. En buena medida, este acuerdo que llegamos a concluir con el Ministerio contiene todos esos puntos y contempla la problemática en su totalidad.

Entendemos que este no es el fin del problema, sino que recién lo estamos empezando a atender. El propio señor Ministro Colacce nos planteó –de una manera muy ejecutiva– que estos son los primeros pasos, y que va a llevar un tiempo. También entendemos que el Estado muchas veces no tiene los recursos humanos necesarios para absorber esta problemática, pero desde el punto de vista político hay una señal muy clara y muy diferente –sobre todo en esta última gestión– de tender a solucionar el tema.

Este último punto del acuerdo, o sea, el análisis de los saldos iniciales, se da por aquello que siempre discutíamos y más de una vez vinimos a plantear en las Comisiones de Vivienda del Parlamento: la retasación o los valores iniciales de la vivienda. Si bien sabemos que eso afecta el patrimonio del Estado, nos parecía que era de rigor analizar en qué contexto se dio toda esa situación. No hay que olvidar a los funcionarios de los institutos de asistencia técnica ni las viejas denuncias que hubo en varias Legislaturas a Julián Pereira, por ejemplo. En ese sentido, le dijimos al ingeniero Colacce que cuente con COVIPRO-CH para patrocinar la defensa del Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente ante esas denuncias que está llevando adelante Julián Pereira contra el Ministerio. En buena medida, estas cooperativas de propietarios son una deformación que realizaron los institutos de asistencia técnica y el caso más conocido es el de Julián Pereira.

Ya existe la voluntad política de empezar a analizar qué sucedió con esos saldos. Nos encontramos con cooperativas que están construidas de manera vertical, en forma de edificios –algunos en el Buceo– y con una buena construcción, que pueden rondar las 2.500 ó 3.000 Unidades Reajustables. A su vez, tenemos cooperativas en Salinas Norte que están construidas mitad material y mitad madera que rondan las 5.000 Unidades Reajustables, u otras en Camino Maldonado que llegan casi a 6.000 Unidades Reajustables. Entonces, es evidente que en ese proceso constructivo pasó algo, que el dinero desapareció. Nosotros hemos hecho un relevamiento de todo eso y queremos proporcionar la documentación al Ministerio para que actúe. Además, como todas las estafas están muy bien pensadas y ya no tenemos a quién reclamarle, queremos intentar que se reparta esta situación y ver cómo podemos lograr un reintegro al Estado de ese dinero que es público, para que pueda reinvertir en políticas habitacionales.

Por otro lado, hemos estado discutiendo con la Agencia Nacional de Vivienda el problema de los conjuntos habitacionales, que todavía continúa. En este caso, los institutos para delinquir fueron las

empresas constructoras. Por ejemplo, en el caso del Parque Malvín Alto se otorgaban las viviendas incluso con muebles y el propio arquitecto o la empresa constructora decía a los ocupantes que les pagaran los conformes a ellos, pero después no le pagaban al Banco Hipotecario. A su vez, dicho Banco tampoco hizo gestiones para cobrar. Ahora bien, todo eso tiene una repercusión de carácter social; ahora nos encontramos con la verticalización de la pobreza y la tugurización de esos sectores. Hay conjuntos habitacionales de 200 viviendas en los que las tres cuartas partes son intrusos, nadie sabe quién vive o quién tiene qué y no hay responsabilidad por parte del cuerpo social absolutamente desintegrado. Para nosotros es urgente analizar políticas directas para solucionar esa problemática. Creo que el patrimonio del Estado es una parte del problema; la otra es la gente que hoy está viviendo ahí. Podemos analizar las distintas razones que los llevaron a esa situación, pero me parece que es una buena señal empezar a analizar esto con una visión social y generar un marco que dé un ordenamiento a esto, aunque nos lleve tiempo.

Básicamente, nosotros queremos plantear a ustedes, como integrantes de la Comisión de Vivienda y Ordenamiento Territorial –tal como se lo dijimos a la Agencia en su momento y al ingeniero Colacce en oportunidad de la firma de este convenio– que esta organización está totalmente a las órdenes. y a favor de generar y proponer soluciones; muchos de los señores Senadores nos conocen y saben que independientemente de la conflictiva existente, siempre hemos propuesto soluciones. Hemos planteado puntos para discutir y generar marcos propicios –no creemos tener la verdad absoluta– porque siempre hemos entendido que la confrontación de ideas hace que las cosas lleguen a buen puerto. Asimismo, trajimos fotocopias del acuerdo que contempla todos estos puntos –las tasas de interés, los subsidios y el análisis de los saldos iniciales– porque si bien las Comisiones siempre están recibiendo a la gente que viene a reclamar, nos parecía de orden que por lo menos esta vez pudiéramos venir a decir que hemos encontrado una solución. Esa es la intención que ha tenido COVIPRO al reunirse con los señores Senadores y ocupar parte de su tiempo.

SEÑOR LÓPEZ (Bruno).- Quisiera hacer algunas breves acotaciones, obviamente desde el punto de vista constructivo.

Generalmente, cuando uno enfrenta un problema, lo hace en alguna de estas dos oportunidades: o cuando está todo por hacerse, por organizarse, o cuando se está en medio del asunto y hay que ver cómo se generó. Este caso, el tema de los conjuntos habitacionales, podríamos ubicarlo en la segunda instancia; es decir que todo esto ya tuvo sus inicios cuando se construyó y posteriormente se fueron degradando las condiciones de vida, cuando se fue pauperizando la situación y la gente fue envejeciendo. Nos encontramos, entonces, frente a un panorama social en el que el costo de la vivienda tal vez sea el menor de los problemas. Según el caso, en muchos conjuntos habitacionales se ha construido de a ocho o dieciséis viviendas y solamente aporta para los gastos comunes la mitad de sus habitantes. De esta manera, esa mitad debe subsanar el no cumplimiento de los deberes de la otra. Es claro que se trata de gente común –no vemos que sean mafiosos o delincuentes– simplemente existe una degradación del comportamiento social. También cabe destacar que, muchas veces, la gente que cumple es de avanzada edad. He realizado un relevamiento en el conjunto habitacional Campo Español, donde encontré que hay personas de más de setenta años que conviven, por ejemplo, con la hija y con la nieta –a veces también con los hijos de ésta– es decir, varias generaciones. Entonces, aun solucionando el tema del costo de la vivienda, aun si les dijéramos que no tienen que pensar en ese aporte de $ 500 o $ 800, la gente que vive en ese conglomerado padece una problemática muy superior a la que representa el hecho de pagar la cuota. La vivienda se ha degradado porque no se pudo arreglar; los caños empezaron a fallar, lo que altera al de abajo, al de arriba y al del costado; no se paga el agua, pero tampoco se puede cortar; hay que hacer obras y la mitad no aporta, lo que genera dificultades de vecindad; la gente se va, todo eso se abandona y las viviendas son ocupadas por intrusos que, a veces, ni siquiera han convivido en núcleos humanos.

Esta problemática social del conjunto habitacional es para el Gobierno –visto este no como una entelequia que tiene que solucionar todo, sino como ente rector que llama o acerca a las partes a discutir y encontrar las soluciones– una tarea muy importante. No hemos venido a decir que necesitamos tanta o cuanta plata, porque aun consiguiendo el dinero ese sería el menor de los problemas. Hay que tener en cuenta que existe un problema social muy grave que no se soluciona simplemente diciendo "perdonamos la vivienda".

SEÑOR PRESIDENTE.- Quiero señalar que comparto lo que acaba de decir el señor Bruno López. Sin embargo, considero que hay problemas que tienen que ver con lo estrictamente económico que son importantes, y no porque el pago de $ 800 pueda ser altamente significativo ya que, a fin de cuentas, es un mucho menor que el que teóricamente habría que realizar para compensar las inversiones que se hicieron

oportunamente. Esto, naturalmente, va más allá de considerar si los procedimientos se hicieron en buena ley o en condiciones regulares, porque sé que en muchos casos las inversiones fueron escandalosas: hay viviendas de dos dormitorios que costaron US$ 73.000, y no estaban construidas precisamente con materiales soberbios o localizadas en terrenos valiosos.

Evidentemente es muy importante que tanto la sociedad como el Gobierno como institución, realicen controles que, cuanto más conjugados estén, mejores resultados tendrán. En ese sentido, comparto completamente lo que aquí se ha dicho, más allá de que, incluso, hay algunos diseños que, desde el punto de vista arquitectónico, no fueron los más apropiados para atender a cierto tipo de sectores poblacionales que no estaban acostumbrados –porque, de pronto, no tenían la configuración social previa– a beneficiarse de ellos en forma colectiva. De todos modos, si esas condiciones colectivas no están previamente definidas y asumidas, de pronto se constituyen en otras tantas trabas que, sumadas a las dificultades económicas, pueden transformarse en un verdadero aquelarre y en una mortificación permanente y cotidiana que surge de situaciones ríspidas desde el punto de vista de las relaciones humanas y sociales. La gente me ha preguntado muchas veces por qué tiene que estar pagando el agua cuando "el sinvergüenza de al lado" no paga. Dado que no hay contadores individuales en todos los casos –porque sería multiplicar costos y desde el punto de vista de la construcción ya sería inviable– esto no se puede controlar y, además, tampoco es tan fácil cortar el agua a la gente, sobre todo cuando hay niños de por medio. Debemos tener en cuenta que muchas veces hay irresponsabilidades, pero también hay necesidades insuperables.

Por otro lado, no se puede pensar que en todos estos programas de vivienda las contrapartidas contemplan la totalidad de las inversiones, ni creo que sea razonable hacerlo. Entiendo que estas obras tienen un contenido social que implica, francamente, subsidios. Y para quienes entendemos que los subsidios no son una mala palabra –sino que, por el contrario, pueden constituir una herramienta imprescindible para atender las desigualdades que existen naturalmente en el ámbito social– está bien aplicarlos en estos casos. Subsidiar está bien, pero, eso sí, se debe subsidiar sabiendo a quién y por qué. Y si se llega a la conclusión de que hay que subsidiar un 100%, comparto la tesitura de que debemos hacerlo, pero para ello debemos tener controles aceptados por la masa social, claramente establecidos y llevados adelante con la mayor responsabilidad posible por parte de quienes tienen a su cargo la disposición de los dineros públicos.

SEÑOR LÓPEZ (Gustavo).- Siguiendo la línea de razonamiento del señor Presidente, quiero decir que las modificaciones que COVIPRO hizo al acuerdo, básicamente tienen más que ver con el control social de parte de la cooperativa, que con el del Estado. Hay una idea de que el Estado debe dar todo, que se basa en esa vieja concepción de Estado benefactor que automáticamente va a dar toda la riqueza y la va a repartir. En esa línea de pensamiento, parecería que la sociedad no tiene ningún tipo de responsabilidades ante esto. Buena parte de las modificaciones a este acuerdo fueron introducidas de acuerdo con las cooperativas que van a hacer uso de ese subsidio, para que estas sean el garante responsable para decidir a qué familia se le otorga y de qué manera. De lo contrario, podemos caer nuevamente en el error de abrir el abanico, que todo el mundo sea atendido, sin ningún tipo de responsabilidad del otro lado. Por lo tanto, queremos dejar en claro que a partir de ahora las cooperativas son responsables de todo este tipo de situaciones. También nos parece que sería interesante que, si este acuerdo se realiza a través de la Agencia de Vivienda, se analice qué posibilidades tenemos –dentro de los promitentes compradores y arrendatarios– de que exista un control social de esos bienes. Obviamente, estamos viendo el tema desde la óptica del movimiento social, de las organizaciones sociales, con la independencia que éstas deben tener de los partidos políticos y del Estado. Ahora bien, consideramos que si confluyen las ideas para una solución de fondo, tenemos que analizar el tema de las responsabilidades y consideramos que debemos asumir buena parte de ellas. A propuesta nuestra, quedó establecido en el acuerdo que los controles debían ser estrictos en lo que se refiere a la aplicación de subsidios, análisis de datos, etcétera.

Quería ampliar la información, porque me parece que la idea conceptual que tiene el acuerdo radica en las responsabilidades que deben tener ambas partes.

SEÑORA XAVIER.- Simplemente pedí la palabra para agradecer a la delegación por su comparecencia. Leí por encima el acuerdo, pero quiero decir que debemos partir de la base de que, a veces, debe existir voluntad política para poder instalar estos marcos de conversación y de búsqueda de soluciones con compromiso de todos. Realmente, sabemos que dentro de las posibilidades que abarca este acuerdo hay casos que –se dice a texto expreso– superan las situaciones de endeudamiento y son desafíos que tenemos como sociedad para recomponer ese tejido social que se ha deteriorado y fragmentado. Por lo tanto, reitero que les agradezco que se hayan tomado el trabajo de concurrir hoy a la Comisión para

brindarnos esta información. Ustedes tienen un compromiso desde la ciudadanía pero, en definitiva, todos somos ciudadanos ya que el integrar el Parlamento es un pasaje de un momento de nuestras vidas; como tales, sin duda tenemos responsabilidad frente al conjunto de los integrantes de la sociedad y, en el caso de la vivienda, sabemos bien lo que significa tener la posibilidad de contar con ella.

SEÑOR LÓPEZ (Bruno).- Quiero dejar constancia de que ya habíamos concurrido a esta Comisión, pero tenía otra conformación. Además, deseo agregar que así como somos muy cuidadosos con lo que planteamos –y encontramos buen eco en el Ministerio con respecto a los subsidios– también somos celosos, desde nuestra fundación en el año 2002, de la disciplina en el pago. La gente que puede pagar, tiene la obligación ineludible de hacerlo. Nosotros, que tenemos vivienda y formamos parte de este colectivo, consideramos que el Estado hizo un esfuerzo para brindar una solución y tenemos la obligación de devolvérselo, porque nadie tiene por qué recibir un regalo, salvo aquellos que no tienen posibilidades de pagar. Esta es una base fundamental de nuestra organización.

SEÑOR PRESIDENTE.- Creo que es muy importante lo que se ha dicho porque, de alguna manera, con el repago se beneficia a otra gente que todavía no tuvo la posibilidad de alcanzar una unidad. Desgraciadamente, todavía faltan muchas viviendas y estamos lejos de brindar esa posibilidad a toda la gente. Lo ideal sería que todo el mundo tuviera un trabajo digno y suficientemente bien remunerado para no tener que recurrir a un merendero, a un subsidio en particular, pero esas cosas no siempre se alcanzan. Incluso, hasta los Estados que tienen bastante más posibilidades económicas hacen esfuerzos grandes para tratar de atender situaciones específicas. Me parece muy bien que se contemplen esas situaciones, porque por lo general refieren a una familia numerosa, en las que una jefa de hogar debe hacerse cargo de sus niños –a veces, con problemas de salud graves- incluso, sin contar con un trabajo digno. Por eso me parece que lo más compartible es tratar de instrumentar medidas de este tipo, pues no es común que se piense en algo tan simple como puede ser la instrumentación de un subsidio a la permanencia. Por cierto, no se trata solamente de llegar, sino de poder permanecer en esas viviendas y mantenerlas en condiciones aceptables. Si las viviendas se degradan por falta de mantenimiento o por fallas de construcción —tal como ha ocurrido; ustedes lo saben tanto o mejor que quien habla— el subsidio a la permanencia aparece como un elemento importantísimo, pues es una seguridad básica sobre todo para aquellos sectores más debilitados.

La verdad es que es un elemento muy importante. Posteriormente, se podría hacer lo necesario para que desde otros ámbitos sociales se pudiera contribuir, aunque sea en una pequeña medida, para que otros sectores de la población pudieran acceder, a través de este sistema y en el menor plazo posible, a unidades adecuadas para el núcleo familiar, y adecuadas también en lo que refiere al acceso desde otros puntos de la ciudad. En lo posible, sería deseable que esas viviendas no estén siempre en los confines de la ciudad. A veces me pregunto si no sería más conveniente, desde el punto de vista financiero y social, que la gente pudiera disponer de viviendas en barrios, como por ejemplo, Cordón, Goes, o La Comercial, o sea, próximos a los centros de difusión y de trabajo, así como a los locales de enseñanza, que tener que acceder a carteras de tierras que siempre se ubican más lejos y que en los hechos van extendiendo la mancha urbana en términos disparatados, porque al final de cuentas lo que resulta complicadísimo para pagar –por ejemplo, en gastos comunes- son los mismos gastos que no pagan quienes viven en situación irregular.

Si se me permite la expresión, un tanto materialista, es tan mal negocio desde el punto financiero, como desde lo social.

SEÑOR OLIVERA.- Precisamente, uno de los temas que estamos trabajando a nivel de las cooperativas es sobre la posibilidad de que los subsidios se otorguen en base a la permanencia y a la idea de que la cooperativa sea un fin y no un medio. Por eso se planteaba el tema de que se pudiera lograr algo similar para los complejos habitacionales, pues estos no tienen la capacidad organizativa que tienen las cooperativas. En algunos complejos, debido a la cantidad de años o a que según el tipo de construcción podrían recibir el 100% de subsidio, si no se logra generar una organización social, toda esa estructura se viene abajo. En otras palabras, se podrían entregar títulos, pero si después no hay algo armado, eso se convierte en un gueto, y si alguien del Estado se retira de la organización, no se sabe en manos de quién queda.

SEÑOR PRESIDENTE.- Quiero agregar que este no es un problema solamente de Uruguay, pues en Estados Unidos y en el Reino Unido también ocurre, salvo que, como países ricos, pueden darse el lujo de construir y, luego, destruir si queda mal diseñado. Esto me lleva a preguntarme, por ejemplo, ¿cómo se

mantiene Malvín Alto si se descomponen los ascensores? ¿Habría que subir caminando? ¿Quién mantiene la infraestructura? Y lo mismo me pregunto respecto a Euskal Erría. Realmente me parece que es un drama.

SEÑOR OLIVERA.- Lo que sucede es que si se entregan las hipotecas, pero después las personas no adquieren un compromiso de pago, no hay manera de obligarlos a que tengan un servicio mínimo de mantenimiento.

SEÑOR LÓPEZ. (Bruno).- Creo que hoy estamos dando una señal muy importante y, además, debo señalar que desde que el señor Senador Arana asumió en el Ministerio, dio un puntapié relevante a una serie de soluciones para el conflicto de COVIPRO-CH. Luego asumió el señor Carlos Colacce, apareció la Agencia Nacional de Vivienda –con la que mantenemos un muy buen trato– y hemos podido conversar algunos temas con la arquitecta Muslera. Sin embargo, como organización creemos que debemos tener una relación de ida y vuelta a los efectos de encontrar el mejor marco para una posible salida. Supongo que todos aquí compartimos la idea de que muchas veces se hacen reuniones, seminarios y simposios en los que se analizan estos temas y descubrimos que en lugar de diez pobres hay quince o diecisiete. Está claro que esto no modifica la realidad porque el problema existe y debemos determinar cómo trabajar con esa situación. El gran debe que tenemos la fuerza de izquierda y quienes nos sentimos parte de ella es tratar de encontrar una metodología y una forma de trabajo que permitan que la sociedad advierta que este es un sujeto transformador. En torno a esto, considero que las organizaciones sociales podemos aportar mucho y nosotros como organización tenemos la sensación de que se están abriendo los espacios necesarios para discutir. Nosotros apelamos a que esos espacios se mantengan y se profundicen.

Por último, reiteramos que hemos mantenido una confrontación muy dura con un Directorio del Banco Hipotecario que, en su momento, nos hizo sudar la gota gorda. Afortunadamente, esto nos permitió abrir puertas en cuanto al concepto social que el Estado debe tener y en relación al cual esta organización está dispuesta a dar su lucha, junto a quienes pretendan encontrar una solución de fondo. Aquellos que decidan recorrer ese camino saben que en COVIPRO-CH van a encontrar todo el apoyo que necesiten.

Muchas gracias.

SEÑOR PRESIDENTE.- Agradecemos mucho la información que nos han brindado y les informamos que analizaremos los documentos que nos han traído.

No habiendo más asuntos, se levanta la sesión.

(Así se hace. Es la hora 16 y 53 minutos)